



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GdW begrüßt Eckpunkte zum Gebäudetyp E: Wichtiger Schritt für mehr Einfachheit beim Bauen

Regelung im Mietvertragsrecht nötig

20.11.2025 Fachinformation

Der GdW begrüßt ausdrücklich, dass nun Eckpunkte zum Gebäudetyp E vorgelegt wurden. Damit greift die Bundesregierung zentrale Forderungen des GdW auf, die für mehr Einfachheit, Rechtssicherheit und Kosteneffizienz beim Bauen dringend notwendig sind. Für eine vollständige Rechtssicherheit bei der Anwendung des Gebäudetyp E muss aber im Mietvertragsrecht noch eine eigenständige, klare Regelung geschaffen werden.

Besonders begrüßt der GdW, dass der Gebäudetyp-E-Vertrag zivilrechtlich verankert werden soll. Ebenso positiv ist die Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder. Es bleibt damit bundeseinheitlich bei dem bekannten, verlässlichen bauordnungsrechtlichen Sicherheitsniveau. Zugleich soll Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik künftig keinen Mangel mehr darstellen. Auch zu begrüßen ist, dass die Regierung die Schaffung einer eigenen Rahmenvereinbarung oder eines Mustervertrages zum Gebäudetyp E – analog zur Rahmenvereinbarung 2.0 für serielles Bauen – unterstützen will. Wie schon bei der erfolgreichen GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen sagen wir hierbei unsere Unterstützung zu.

Im Einzelnen sehen die Eckpunkte zum Gebäudetyp E Folgendes vor:

1. Schaffung eines Gebäudetyp-E-Vertrags

Es soll eine einfache und bürokratiearme Möglichkeit eröffnet werden, einen Gebäudetyp-E-Vertrag zu schließen. Der Vertrag soll ermöglichen, rechtssicher einfachere Baustandards zu vereinbaren. Dabei soll an die technischen Baubestimmungen der Länder angeknüpft werden. In den Bereichen, in denen die technischen Baubestimmungen der Länder keine Regelungen vorsehen, soll nur ein einfacher Standard geschuldet sein. Eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik soll nicht mehr stets zu einem Mangel führen. Der Verbraucherschutz soll dabei gewährleistet bleiben. Wenn die Bauparteien keinen Gebäudetyp-E-Vertrag schließen, bleibt es bei den üblichen Standards.

2. Etablierung des Gebäudetyps E in der Praxis

Der Gebäudetyp E soll in der Planungs- und Baupraxis etabliert werden. Dazu sollen die geplanten zivilrechtlichen Regelungen mit einer Vielzahl von Maßnahmen begleitet werden. Insbesondere sollen vorhandene Erkenntnisse nutzbar gemacht und das Wissen über den Gebäudetyp E noch weiter verbreitet werden. Beispielsweise sollen Ergebnisse bisheriger Pilotprojekte ausgewertet und der Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht, und es soll eine Best-Practice-Sammlung, einschließlich Verträgen, erarbeitet werden.

„Die Eckpunkte sind ein wichtiger Schritt, um das Bauen in Deutschland wieder einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Mit dem Gebäudetyp E haben wir erstmals die Chance, nicht nur mit steigenden, sondern auch mit sinkenden Baukosten zu rechnen. Das ist ein riesiger Schritt hin zu mehr bezahlbarem Wohnraum“, erklärt GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Wir gewinnen die Freiheit zurück, innovative und wirtschaftliche Lösungen einzusetzen, ohne uns sklavisch an zahlreiche kostentreibende DIN-Normen halten zu müssen. Der Grundsatz ‚Safety First‘ bleibt dabei selbstverständlich gewahrt: Alle sicherheitsrelevanten Vorgaben gelten weiter. Genau diesen pragmatischen Ansatz haben wir als GdW nachdrücklich eingefordert.“

Von zentraler Bedeutung sind dabei einheitliche Rahmenbedingungen: „Der Gebäudetyp E

kann zum dringend benötigten Bau-Turbo werden. Entscheidend wird aber sein, dass die Bundesländer in ihren Förderrichtlinien nicht wieder zusätzliche Standards einführen. Nur wenn die Eckpunkte konsequent auch im Förderrecht umgesetzt werden, können wir die Mietpreise im Neubau senken und echten Fortschritt erzielen“, sagt Gedaschko.

Eigenständige Regelung für das Mietvertragsrecht notwendig

Auch im Mietvertragsrecht muss eine eigenständige, klare Regelung geschaffen werden. Hier bleiben die Eckpunkte leider sehr vage und unzureichend. Damit würde aber verhindert, dass der Gebäudetyp E in der Vermietungspraxis zu juristischen Auseinandersetzungen über vermeintliche Mängel führt. Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist diese Klarstellung zentral, denn ohne eindeutige mietrechtliche Bestimmungen wäre der Gebäudetyp E kaum anwendbar gewesen. Gerne unterstützen wir die Bundesregierung in dem nun folgenden Diskussionsprozess bei der Findung einer angemessenen Lösung.

Der GdW wird den weiteren Gesetzgebungsprozess konstruktiv begleiten und setzt sich dafür ein, dass der Gebäudetyp E zu einem praxistauglichen und rechtssicheren Instrument wird, das Innovation ermöglicht und gleichzeitig Klarheit für Bauherren, Vermieter und Mieter schafft. Die Eckpunkte sind ein vielversprechender Anfang – doch damit der Gebäudetyp E tatsächlich zum Befreiungsschlag für preiswerteres Bauen werden kann, müssen die offenen mietrechtlichen Fragen zwingend geklärt werden. Wichtig ist aber auch, dass der weitere Prozess jetzt schnell vorangebracht wird. Der GdW erwartet, dass die gesetzlichen Regelungen noch im ersten Halbjahr 2026 zum Abschluss gebracht werden.

Quellen: GdW, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Downloads

eckpunkte_gebauedetype	140.13 KB PDF
pm_eckpunkte_gebauedetyp_bmjv_bmwsb	172.13 KB PDF

<https://bbu.de/beitraege/gdw-begruesst-eckpunkte-zum-gebauedetyp-e-wichtiger-schritt-fuer-mehr-einfachheit-beim-bauen>